MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 804/2008/1

Annamaria Spiteri Debono f'isimha proprju u bħala prokuratriċi ta' oħtha Kontessa Caren Preziosi

v.

Baron Salvino Testaferrata Moroni Viani, Marchioness Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq, Jane Testaferrata Moroni

Viani, Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani, *GasanMamo Insurance Limited (C3143)*; u b'digriet tat-18 ta' Novembru 2009 Christopher Testaferrata Moroni Viani u Dr. Martin Testaferrata Moroni Viani ġew awtorizzati jintervjenu fil-kawża *in statu et terminis*

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fis-26 ta' Mejju 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tagħhom biex titħassar kirja magħmula mill-kompussessuri ta' proprjetà li l-atturi għandhom sehem minnha u laqgħet kontro-talba tal-konvenuti biex il-qorti tawtorizza l-istess kirja.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi għandhom sehem mhux maqsum minn proprjetà fil-Gżira. Uħud mill-konvenuti krew il-proprjetà lis-soċjetà konvenuta *GasanMamo Insurance Limited* ["*GasanMamo*"] b'kitba tat-12 ta' Mejju 2003. Billi jgħidu illi l-kiri sar mingħajr il-kunsens tagħhom l-atturi fetħu l-kawża tallum biex jitolbu illi l-qorti (i) tħassar il-kiri u (ii) tordna l-iżgumbrament ta' *GasanMamo*. Il-konvenuti kompussesuri ħlief il-konvenuta Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq opponew it-talba u *GasanMamo* wkoll opponiet it-talba tal-atturi.

3. Il-konvenuti kompussessuri b'rikonvenzjoni ressqu wkoll kontro-talba biex il-qorti "tawtorizza u tikkonferma b'sentenza" l-kirja. L-atturi

ikkontestaw il-kontro-talba kemm għax, fil-fehma tagħhom, it-talba ma setgħetx issir b'rikonvenzjoni u wkoll għax igħidu illi l-kirja ma għandhiex tiġi awtorizzata.

4. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi u laqgħet il-kontro-talba, b'dan illi l-ispejjeż ikunu bla taxxa bejn il-partijiet, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi kif jidher ċar mill-att promotur l-atturi qed jilmentaw minn kirja li saret mill-konvenut il-Baruni Salvino Testaferrata lis-soċjetà konvenuta tal-proprjetà in kwistjoni minħabba li din saret mill-istess konvenut waħdu u mingħajr il-kunsens tagħhom.
>
> "Illi mingħajr dubju ż-żewg disposizzjonijiet rilevanti għal din il-kawża huma l-artikolu 1527 u 1528 tal-Kap. 16 kif kienu meta ġiet intavolata l-kawża. Il-qorti qed tagħmel ċar dan il-punt għaliex fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi hemm riferenza għal disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ fl-2009 u allura wara illi saret il-kirja in kwistjoni u wara li ġiet intavolata l-kawża.
>
> "Illi l-artikoli in kwistjoni kienu jgħidu illi:
>
>> ""**1527.** Il-kiri li jsir minn wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa, mingħajr il-kunsens ta' xi wieħed mill-kompossessuri l-oħra, jista' fuq talba ta' dan il-kompossessur l-ieħor jiġi annullat, kemm-il darba din it-talba ssir fi żmien xahrejn minn dakinhar li dan il-kompossessur ikun sar jaf b'dak il-kiri.
>>
>> ""**1528.** Il-qorti tista' fuq talba ta' wieħed mill-kompossessuri tal-ħaġa ... tagħti l-awtorizzazzjoni msemmija fl-aħħar artikolu qabel dan, meta jinsab li l-ħaġa hija tajba biex tinkera u illi l-kiri propost huwa ta' ġid u basta li ma jinsabx li xi wieħed mill-komposessuri l-oħra għandu raġuni tajba biex jopponi dak il-kiri."
>
> "Illi għalhekk fil-fehma tal-qorti jkun għaqli u prattiku li wieħed jeżamina l-ewwel il-kontro-talba għaliex jekk fil-fehma tal-qorti din għandha tintlaqa', l-eżami tal-kumplament tal-vertenza jkollu jieqaf.
>
> "Illi f'dan ir-rigward sa issa l-aktar sentenza dettaljata hija dik mogħtija minn din il-qorti fit-12 ta' Diċembru 1957 fl-ismijiet Giuseppa Cachia *et v.* Stella Attard. Ta' min igħid hawnhekk illi din il-kawża saret wara li *"uħud mill-kompropjetarji kienu okkupaw il-fond komuni u talbu li l-qorti tawtorizżżahom ikomplu jiddetjenuh b'titolu ta' lokazzjoni malgrado l-oppożizzjoni ta' wħud mill-kompropjetarji l-oħra"*. Il-qorti laqgħet it-talba *"għaliex ma rriżultalhiex illi l-fond ma kienx tajjeb għall-kiri; irriżulta li l-kiri kien vantaġġjuż, għax l-atturi riedu li l-kera tiegħu jiġi stabbilit mill-Bord tal-Kera u l-komproprjetarju jew il-komproprjetarji ma tax raġuni tajba għall-oppożizzjoni tagħhom."*

"Illi f'din il-kawża l-qorti ddeċidiet illi *"f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi appartententi lil diversi proprjetarji l-liġi tikkontempla l-każ meta x'uħud mill-komproprjetarji ta' fond jikkonċeduh b'kera lil xi ħadd mingħajr il-kunsens ta' xi komproprjetarji jew tal-komproprjetarji l-oħra jew l-awtoriżżazzjoni tal-qorti fejn dawn tal-aħħar komproprjetarji jistgħu, meta jikkonkorru ċerti kondizzjonijiet, jitolbu li l-ċorti tannulla dik il-lokazzjoni u l-każ ta' komproprjetarju jew komproprjetarji ta' fond li jitolbu l-awtoriżżazzjoni tal-qorti in vista tan-nuqqas ta' kunsens da parti ta' xi komproprjetarji oħra, li jikru dak il-fond, jew li l-qorti tawtoriżża l-kirja li huma jkunu ġà għamlu ta' dak il-fond u dan fil-kontestazzjoni tal-komproprjetarji l-oħra opponenti, ċjoè li ma jkunux iridu jikri l-fond jew li ma jkunux iridu jirrikonoxxu l-kirja li tkun ġà saret fil-fond. Fl-ewwel każ, l-istanza tinġieb mill-komproprjetarji opponenti; mentri fit-tieni każ it-talba lill-qorti tista' ssir tant wara kemm qabel ma ssir il-lokazzjoni, u l-azzjoni tista' tirnexxi biss jekk il-fond hu tajjeb biex jinkera, il-kiri jkun vantaġġjuż, u l-komproprjetarji opponenti ma jkollhomx raġuni tajba biex jopponu dak il-kiri."*

"Illi din is-sentenza għalhekk tagħmilha ċara li l-kawża biex tintalab l-approvazzjoni tal-kirja tista' ssir wara li ssir il-kirja u għalhekk l-eċċezzjoni tal-attriċi fir-rigward ma hijiex ġustifikata legalment. Fir-rigward ta' jekk il-kirja hijiex vantaġġjuża għal partijiet, f'dan il-każ il-konvenuti ippreżentaw rapport (maħluf) *ex parte* tal-A.I.Ċ. Godwin Abela minn fejn jirriżulta li l-kirja hija vantaġġjuża, anzi mogħtija b'kundizzjonijiet aħjar minn dawk tas-suq. L-attriċi ma rribattietx din il-prova. Fil-verità jidher ċar li l-oppożizzjoni tal-attriċi ġejja mill-fatt li l-konvenut Salvino Testaferrata jamministra waħdu mingħajr indħil l-assi in komuni u ilu jagħmel dan għal żmien twil. Ladarba l-attriċi għandha din il-posizzjoni jkun xieraq li l-konvenut imsemmi jikkonsulta qabel ma jieħu xi passi rigwardanti dawn l-assi; madankollu din il-kawża hija dwar din il-kirja u l-qorti jidhrilha li ma hemm ebda raġuni legali għaliex ma għandhiex tapprovaha ladarba hija kjarament vantaġġjuża għall-partijiet. Fil-fatt l-unika raġuni li ġabet l-attriċi fin-nota ta' sotto-missjonijiet tagħha biex tannulla l-kirja kienet appuntu li hija ma kinitx preżenti għan-negozjati u għall-konklużjoni tal-kuntratt – iżda din ma hix raġuni tajba biżżejjed biex il-qorti ma tapprovax il-kirja u tilqa' t-talba tagħha għaliex kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-artikolu 1528 fuq imsemmi.

"Illi stabbilit dan il-qorti m'għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni ta' jekk għandhiex tilqa' t-talba attriċi, u allura se tiċħad it-talbiet fuq imsemmija."

5. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-10 ta' Ġunju 2011 li għalih uħud mill-konvenuti wieġbu fl-24 ta' Ġunju 2011, *GasanMamo* wieġbet fl-1 ta' Lulju 2011 u l-konvenuta Agnes Gera de Petri Testa-ferrata Bonici Għaxaq wieġbet fil-5 ta' Lulju 2011.

6. L-aggravju tal-atturi essenzjalment huwa illi t-talba taħt l-art. 1528 tal-Kodiċi Ċivili biex kompossessur jingħata s-setgħa li jikri l-ħaġa komuni minkejja l-opposizzjoni ta' kompossessur ieħor ma tistax issir b'ri-konvenzjoni iżda trid issir b'rikors maħluf li bih tinbeda kawża.

7. Dan l-aggravju fil-fehma ta' din il-qorti huwa ħażin u ma jistħoqqx illi jintlaqa' għal żewġ raġunijiet.

8. L-ewwel raġuni nsibuha fl-art. 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jirregola l-istitut tar-rikonvenzjoni. L-art. 396(*b*) igħid illi kontro-talba titqies "konnessa" mat-talba tal-attur, u għalhekk tista' ssir b'rikonvenzjoni, "meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li … b'kull mod … iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha". Fil-każ tallum, kif kienet il-liġi fiż-żmien relevanti, kiri magħmul minn komproprjetarju mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra jkun jiswa u ma jitħassarx jekk ikun awtorizzat mill-qorti; il-liġi ma kinitx tgħid illi l-awtorizzazzjoni kellha tinkiseb qabel ma jsir il-kiri.

9. Billi, jekk tingħata l-awtorizzazzjoni, il-kirja tkun tiswa u għalhekk "timpedixxi l-effetti" tat-talba tal-atturi, huwa evidenti illi t-talba għal awtorizzazzjoni setgħet saret b'rikonvenzjoni.

10. It-tieni raġuni hija illi l-art. 1527 tal-Kodiċi Ċivili ma jgħidx illi jekk il-kiri jkun sar mingħajr il-kunsens tal-atturi l-qorti *għandha* tħassar dak il-kiri iżda biss illi *tista'* tħassru. Dan ifisser illi l-eżami jekk il-kiri kienx vantaġġjuż u hemmx raġunijiet tajba għall-opposizzjoni seta' jsir fil-

kuntest tal-azzjoni ewlenija; ir-rikonvenzjoni strettament ma kinitx meħtieġa.

11. Billi fl-appell tagħhom l-atturi ma ressqux raġunijiet kontra d-deċiżjoni tal-ewwel qorti li l-kiri kien vantaġġjuż u li ma hemmx raġunijiet għall-opposizzjoni, l-appell ma jistax jintlaqa'.

12. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Billi iżda kien ikun aktar korrett illi l-konvenuti jiksbu l-kunsens tal-kom-possessuri kollha qabel, u mhux wara, li jagħtu l-proprjetà b'kiri, huwa xieraq illi l-ispejjeż kollha tal-ewwel grad iħallsuhom il-konvenuti ħlief il-konvenuta Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq u *GasanMamo*. L-ispejjeż tal-appell iżda jħallsuhom l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------